



aktiv.

Rykeneveien 30T, 4825 ARENDAL

**Hølen / Bie - Representativ
toppleilighet i vannkanten - Stor
takterrasse - Garasje - Heis - 2
bryggeplasser**



Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder

Leif Christian de Presno

Mobil 472 01 274

E-post leif.christian.depresno@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 950 000,-
Omkostn.: Kr 200 100,-
Total ink omk.: Kr 8 150 100,-
Felleskostn.: Kr 5 191,-
Selger: Siri Larsen
Sven Larsen
Jonas Thomassen
Jesper Gulbrandsen Larsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 112/124 kvm
Tomtstr.: 4653 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 433, bnr. 178
Snr. 17
Oppdragsnr.: 1409250204

Hølen / Bie - Representativ toppleilighet i vannkanten - Stor takterrasse - Garasje - Heis - 2 bryggeplasser

Attraktiv topp. og endeleilighet mot vest, beliggende i vannkanten i nyere leilighetskompleks ved Hølen i Nidelva. Leiligheten ligger i toppetasje som endeleilighet mot vest stor vestvendt takterrasse med storslått utsikt. Det er naturligvis heis i bygget. Her har man fantastisk utsikt over båtlivet på Nidelva og sol fra morgen til kveld.

Leiligheten har 2 tilhørende bryggeplasser i felles småbåtanlegg, garasjeplass i lukket anlegg, stor takterrasse og 2 romslige boder. Det er heis fra gateplan til leiligheten.

Nyere eierleilighet med normalt god standard og lite bruksslitasje. Leiligheten fremstår som lys og fin med store vindusflater med mye naturlig lys, fantastisk utsikt og god takhøyde.

Innhold bl.a. stor stue med kjøkkenløsning og utgang terrasse, 3 soverom, bad/wc og vaskerom.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	42
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	67
Kommunale opplysninger	70
Info forretningsfører	78
Nabolagsprofil	106
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 m²

BRA - e: 12 m²

BRA totalt: 124 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 112 m² Stue/kjøkken, bad, vaskerom, gang og 3 soverom

BRA-e: 12 m² Bod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

50 m² Terrasse- og balkongareal

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA hører til seksjonen (terrassebod). I tillegg er det sportsbod på gateplan i eget bodrom på ca. 5 m². Denne boden er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen. Leiligheten har også tinglyst garasjeplass i lukket anegg og 2 tilhørende bryggeplasser i småbåthavnen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4653 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten består av bebyggelse, fellesarealer, parkeringshus, carporter, boder, garasjeanlegg og bryggeanlegg. Tomten og parkeringsareal er asfaltert. Forøvrig pent opparbeidet med bryggefront mot vannet, samt hyggelig fellesareal mot vest med utsikt og lekeapparater. Leiligheten har 2 tilhørende bryggeplasser i fellesanlegget.

Privat, stor takterrasse med både morgen- og kveldssol.

Beliggenhet

Attraktiv topp- og endeleilighet mot vest, beliggende i vannkanten i nyere leilighetskompleks ved Hølen i Nidelva. Leiligheten ligger i toppetasje som endeleilighet mot vest stor vestvendt takterrasse med storslått utsikt. Det er naturligvis heis i bygget. Her har man fantastisk utsikt over båtlivet på Nidelva og sol fra morgen til kveld.

Området forøvrig er etablert med spredt bebyggelse som benyttes både som helårs- og fritidsboliger. God bussforbindelse like ved med jevnlig avganger til/fra Arendal sentrum. Gangavstand til Maxis varesenter med flere butikker, frisør og apotek. Flotte turområder i Bieskogen som ligger like ved...

Siden Hølen er en del av elvedeltaet til Nidelven, kan både du og barnebarna ta en dukkert uten å bekymre dere for maneter, tang og annet som forstyrrer, fra egen badeplass. Også båten trives bedre i ferskvann, så her blir det mindre "groing", og motoren får skylt seg i ferskvann etter hver eneste tur. Med færre bekymringer skal du se at både du og båten får forlenget livet...

Fra "Hølen" er hele skjærgården tilgjengelig sjøveien, enten du velger å legge turen ned strømmen mot Pollen, eller velger å fortsette videre "rondt elva", gjennom idylliske Vrengen og videre ut i havet den veien. På vindfulle dager kan man smyge seg inn i en av de lune vikene på innsiden av Gjervoldsøy, eller nyte en matbit på populære Nidelv Brygge. Der kan du også få fylt drivstoff på båten.

Adkomst

Fra Arendal følg RV 420 til Strømmen. I rundkjøring, følg avkjørsel mot Bjorbeek og Asdal. Etter ca. 250 meter ligger byggene på

venstre side rett før innkjørsel til Bie feltet.

Bebyggelsen

Leilighetsbygg over 3 etasjer med heis til alle etasjer, lukket garasjeanlegg, frittliggende bodbygg og eget tilhørende bryggeanlegg med 2 tilhørende bryggeplasser.

Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Frittliggende toppleilighet uten gjenboere i nyere leilighetsprosjekt ved Hølen og Nidelva. Leiligheten er fra 2016 og har en normal standard for byggeåret, med jevnlig

utvendig vedlikehold.

Veggkonstruksjonen består av isolert bindingsverk med vassheller felt inn bak kledningen. Fasaden har liggende bordkledning som er lektet ut.

Taket er tekket med betongtakstein. Takkonstruksjonen er ikke inspisert.

Renner og nedløp er utført i plastbelagt stål.

Etasjeskillerne er av betong.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, som inkluderer både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer. Hoveddøren og balkongdøren er i tre.

Eiendommen har en terrasse med impregnert terrassebord og glassrekkverk.

Det er en utvendig bod på terrassen med en takkonstruksjon utført med sperrer. Døren til boden er plassbygget.

Se komplett tilstandsrapport utført av takstmann Erik Sørensen AS v/Asle Risholt datert 28.11.25 for ytterligere detaljer og tilstandsvurderinger.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kommentar fra selger: Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje med heis eller trappeadkomst fra gateplan.

Innhold: Vindfang med romslig gang, 3 soverom, bad/wc, vaskerom. Stor stue med spisestue, kjøkkenløsning og utgang takterrasse. Takterrassen har også stor utvendig bod, praktisk for utemøbler m.v.

Sportsbod på gateplan i felles bod- og søppelrom.

Standard

Nyere eierleilighet med normalt god standard og lite bruksslitasje. Leiligheten fremstår som lys og fin med store vindusflater med mye naturlig lys, fantasisk utsikt og god takhøyde.

Innvendige gulv har i hovedsak parkett med unntak av baderom og inngangsparti som

er fliselagt. Vegger er malt og slett gips påført fiberduk. Innvendige tak er pusset og malt.

Stue og kjøkkenløsning har røstet tak og vinduer fra gulv til tak, noe som gir ekstra god romfølelse. Kjøkkenet har innredning i malt, slett utførelse med integrerte hvitevarer (komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap som kan medfølger). Det er fliser over kjøkkenbenk og praktisk halvøy mot spisestuen som fungerer som frokostbar.

Hovedbad med fliser til tak, dusjhjørne, vegghengt toalett og servantinnredning med underskap. Romslig vaskerom med fliser til tak, opplegg for vaskemaskin og lintøyskap.

Terrasser er impregnert materiale og har rekkverk i stål/glass.

Heis og lukket garasjenlegg med portåpner.

Balansert ventilasjonsanlegg.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: VVS er med rør-i-rør system. Vannskap er plassert på vegg i vaskerom, hvor også stoppekran er montert.
- Avløpsrør: Avløpsrør er utført i plast og er fra byggeår. Stakeluke ble ikke lokalisert i leiligheten.
- Ventilasjon: Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg. Aggregatet avgir noe støy, og kontrollpanelet indikerte varselampe for rotor og filter ved befarig.
- Varmtvannstank: Det er sentralanlegg for varmtvann.
- Vannbåren varme: Det er vannbåren gulvvarme i gang, kjøkken og stue.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takkonstruksjon - Bod

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert forekomst av mørke flekker på store deler av undertaksduken i boden, det fremstår som svertesopp.

Dette indikerer fuktpåvirkning over tid og manglende utlufting.

- Utvendig - Dør - Bod

Avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan

oppstå.

Boddøren er plassbygget og er ikke tilstrekkelig tett mot vannpåvirkning.

Ved befaring var karmen våt, og det er tydelige spor som viser at treverket blir fuktig med jevne mellomrom.

Det er også observert fuktmerker på gulvet i boden, som ser ut til å stamme fra lekkasje ved døren.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist skader på overflater.

Ved bæresøylen i stuen er det registrert en sprekk i veggplaten fra drageren og ned til underliggende vegg.

Gipshjørnet og malingen har sprukket opp og løsnet i overgangen.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er observert slitasje utover forventet iht. alder på dørene inn til bad og vaskerom.

Slitasjen er på kanten av dørbladet i området ved håndtaket.

- Våtrom - 3 Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist sprekker i fliser.

Flere fliser har begrenset limdekning, og det er registrert riss i én flis rett utenfor dusjsonen.

Den første flisen ved dørterskelen har motfall, men øvrig fall på gulvet er innenfor gjeldende krav til våtrom.

- Våtrom - 3 Etasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert en sprekk i flisen ved sikringsskapet.

- Våtrom - 3 Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Flere fliser har begrenset limdekning.

Det er fall mot sluk på gulvet, men høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran er under 25 mm.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er avvik:

Strømtilførsel ble tilkoblet under befaring, og anlegget startet som normalt. Aggregatet avgir noe støy, og kontrollpanelet indikerte varselampe for rotor og filter. Etter test ble strømtilførsel frakoblet igjen.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Det var montert nye filter.

2024:

- Skifte av viftemotorer utført av Arne Tore Larsen.
- Styret ble gjort oppmerksom på at det var en sameier som måtte skifte sitt 3V Litiums batteri medio desember-24.

2016:

- det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- får gjennomført maling og vask/rensk av takrenner på sørsiden av bygget, våren 2025. Styret har inngått avtale med Cornelius Byggetjenester AS.

2024:

- Rens av overvanns kummer og nedløp.
- Fasadevask Utført av Cornelius Byggetjenester.
- Kostebil Utført av Oveland utemiljø
- Brøyte kontrakt tegnet for vinter 24/25.
- Årlig kontroll og service VVS-sør.
- Årlig kontroll brannalarmanlegg/nøddlys i samarbeid med Centrum Elektro.
- Lyspære skiftet over postkassene i øst.
- Rens/vask av takrenner på 3 sider (nord, øst og vest).

2023:

- Tegnet ny kontrakt med Telenor ifm TV/ Internett
- Brøytekontrakt tegnet for vinter 23/24
- Kontrakt tegnet med elektrofirma for 5-års lovpålagt sjekk av felles el.anlegg
- Evakueringsøvelse gjennomført i des 23

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt internett/tv via fiber.

Parkering

Leiligheten har tilhørende garsjeplass i lukket garasjeanlegg. Garasjen har el-bil lading. I tillegg er det gjesteparkering på fellesområdet. Denne leiligheten har 2 tilhørende bryggeplasser (plass nr. 6 og 17) i fellesanlegget.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

0002038658

Radonmåling

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Vannbåren varme i gang/inngangsparti, stue og kjøkkenløsning. Elektriske varmekabler på bad og vaskerom. Forøvrig elektrisk oppvarming.

Info strømforbruk

Det er ikke tegnet Norgespris for eiendommen.

Energikarakter

B

Energifarge

Lys grønn

Info energiklasse

Energimerket for boligen på Rykeneveien 30T, Arendal, er angitt som "A B B". Dette indikerer at boligen har en høy energieffektivitet. Fant ikke noe relevant informasjon om oppvarmingskarakteren i dokumentene.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 950 000

Kommunale avgifter

Kr 4 901

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Øvrige kommunale avgifter (renovasjon) belastes via felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 10 780

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 1 078 804

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 315 214

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

Årsavgift bryggeplasser kr. 500,- pr. plass (2025).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

111/1900

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 5 191 kr i måneden
- Fellesutgifter: 3 897 kr i måneden som inkluderer renovasjon, forretningsførsel, felles forsikringspremie, snørydding, vedlikehold og avsetning til dette.
- Tv og internett: 664 kr i måneden
- Utgifter vedr. måleravregning: 30 kr i måneden
- V.båren varme: 500 kr i måneden (akonto)
- Tappevann (Varmt): 100 kr i måneden (akonto)

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 191

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

21.11.2025

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 48 378

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Hølen Brygge

Organisasjonsnummer

817214002

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultat for 2024: overskudd (44 629,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Inngått avtale med Cornelius Byggetjenester AS for maling og vask/rensk av takrenner på sørsiden av bygget, våren 2025.

Inngått avtale om årlig vindusvask.

Inngått avtale om kontroll av overvanns kummer og nedløp, en gang hvert andre år.

Brøytekontrakt tegnet for vinter 24/25.

Årlig kontroll og service med VVS-sør.

Årlig kontroll av brannalarmanlegg/nødlys i samarbeid med Centrum Elektro.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Sak 7, Forsikring Bygning Sameiet Hølen Brygge: Saken omhandler en stor prisøkning på forsikringen, og mulige tiltak som kan medføre kostnader inkluderer klage til Finansklagenemnda, forhandlinger, bytte av selskap, eller innhenting av juridisk bistand.

Sak 8, Zenner Energimåler: Forslag om å innhente informasjon fra rørleggerfirma for å kvalitetssikre avregningsmålere, samt få belyst behov for kalibrering, noe som kan medføre kostnader.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som inventar utstyr, som vannklosett, badekar og vasker apparater, for eksempel brannslukkingsapparat skap, benker, innvendige dører med karmen listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater
rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring innsiden av vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er

nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse.

Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bosør AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 433, bruksnummer 178, seksjonsnummer 17 i Arendal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen

Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp; jfr. lov om eierseksjoner § 31. Kontakt oppdragsansvarlig for ytterligere informasjon. Følgende heftelser vil bestå etter salget:

08.12.1939 Erklæring/avtale vedrørende bomfeste.

12.11.1974 Bestemmelse om bebyggelse

08.07.1985 Bestemmelse om vann og kloakkledning.

22.10.1998 Elektriske kraftlinjer.

07.03.2016 Jordskifte.

05.04.2016 Seksjonering

Kontakt megler for detaljer mht tinglyste bestemmelser og eventuell kopi av disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12.12.2015

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.02.2016.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse; blokker

Eiendommen følger reguleringsplan Hølen brygge (plan-ID 1815r5), som regulerer området til boligbebyggelse i form av blokker.. 31.05.2012

Eiendommen omfattes av kommuneplanen for perioden 2023–2033. I kommuneplanen er området angitt som en hensynssone for detaljeringssone bebyggelsesplan, hvilket innebærer at den gjeldende reguleringsplanen styrer arealbruken.

Det er ikke registrert noen planer under arbeid som berører eiendommen.

I henhold til reguleringsplanen er eiendommen berørt av en frisiktssone, hvor det ikke kan etableres vegetasjon eller installasjoner høyere enn 0,5 meter over vegnivå.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

198 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

200 100 (Omkostninger totalt)

211 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

213 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 150 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 161 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 163 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 200 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Meglerprovisjon: 0,95% av salgssum.

Markedspakke: kr. 22.750,-

Tilrettelegging: kr. 10.900,-

Oppgjør: kr. 6.950,-

Garantipremie: kr. 3.800,-

Utskrift grunnbok m.v. kr. 4.389,-

Visninger kr. 1.950,- pr. stk.

Ansvarlig megler

Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

Ansvarlig megler bistår av

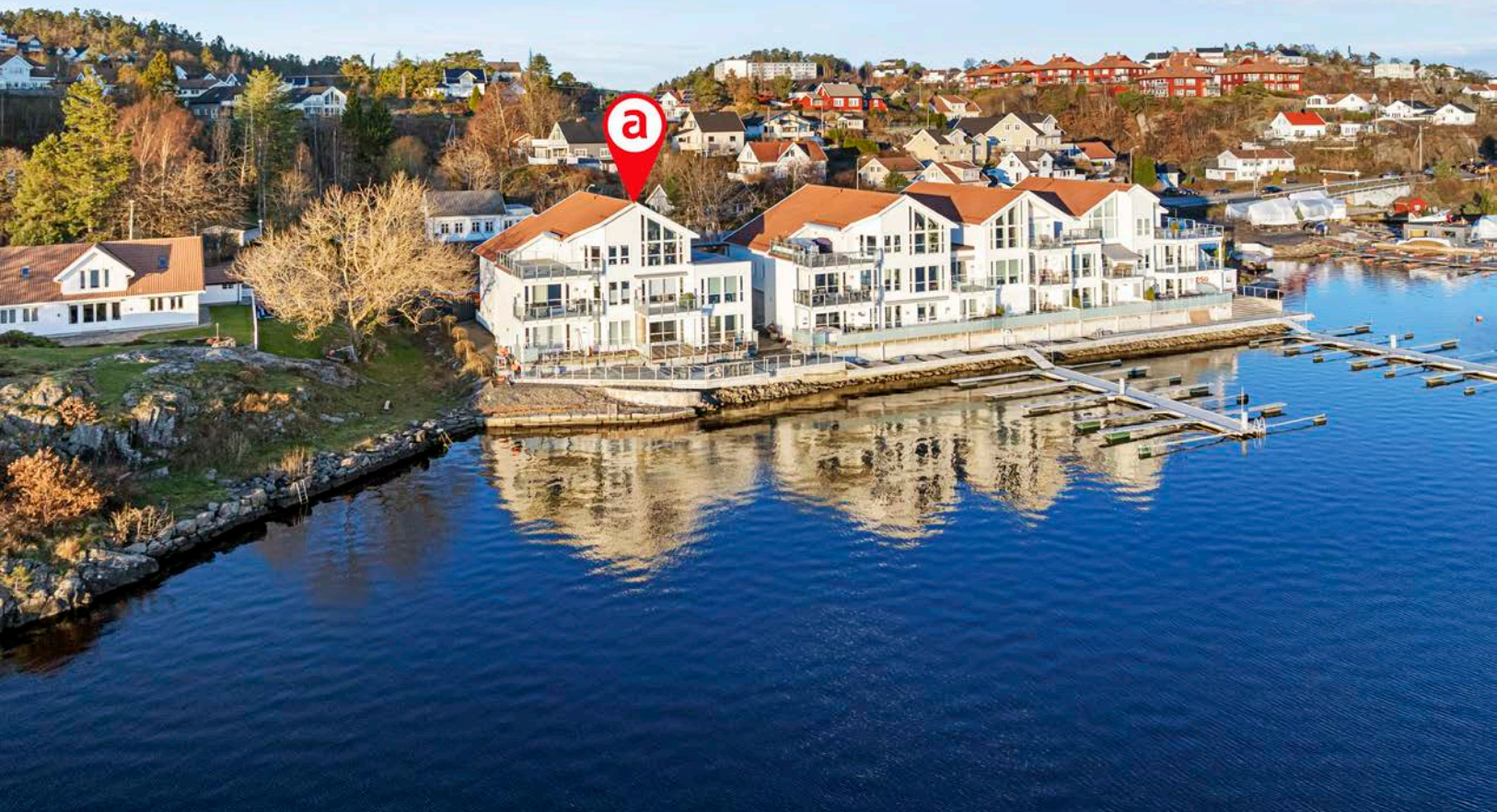
Leif Christian de Presno
Eiendomsmegler MNEF/Daglig leder
leif.christian.depresno@aktiv.no
Tlf: 472 01 274

Oppdragstaker

De Presno & Partnere AS, organisasjonsnummer 991843566
Vestre Gate 2, 4836 Arendal

Salgsoppgavedato

23.12.2025







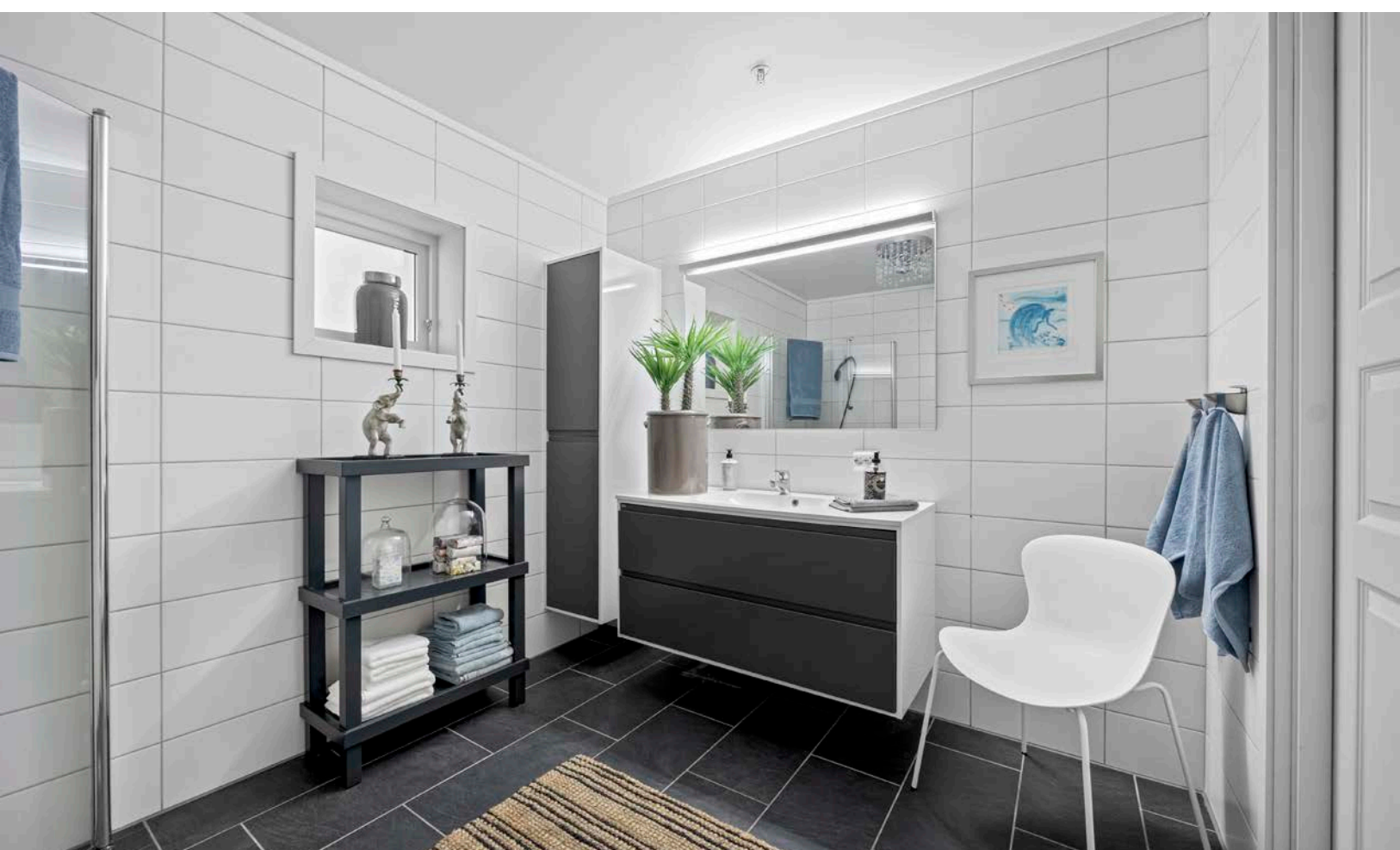


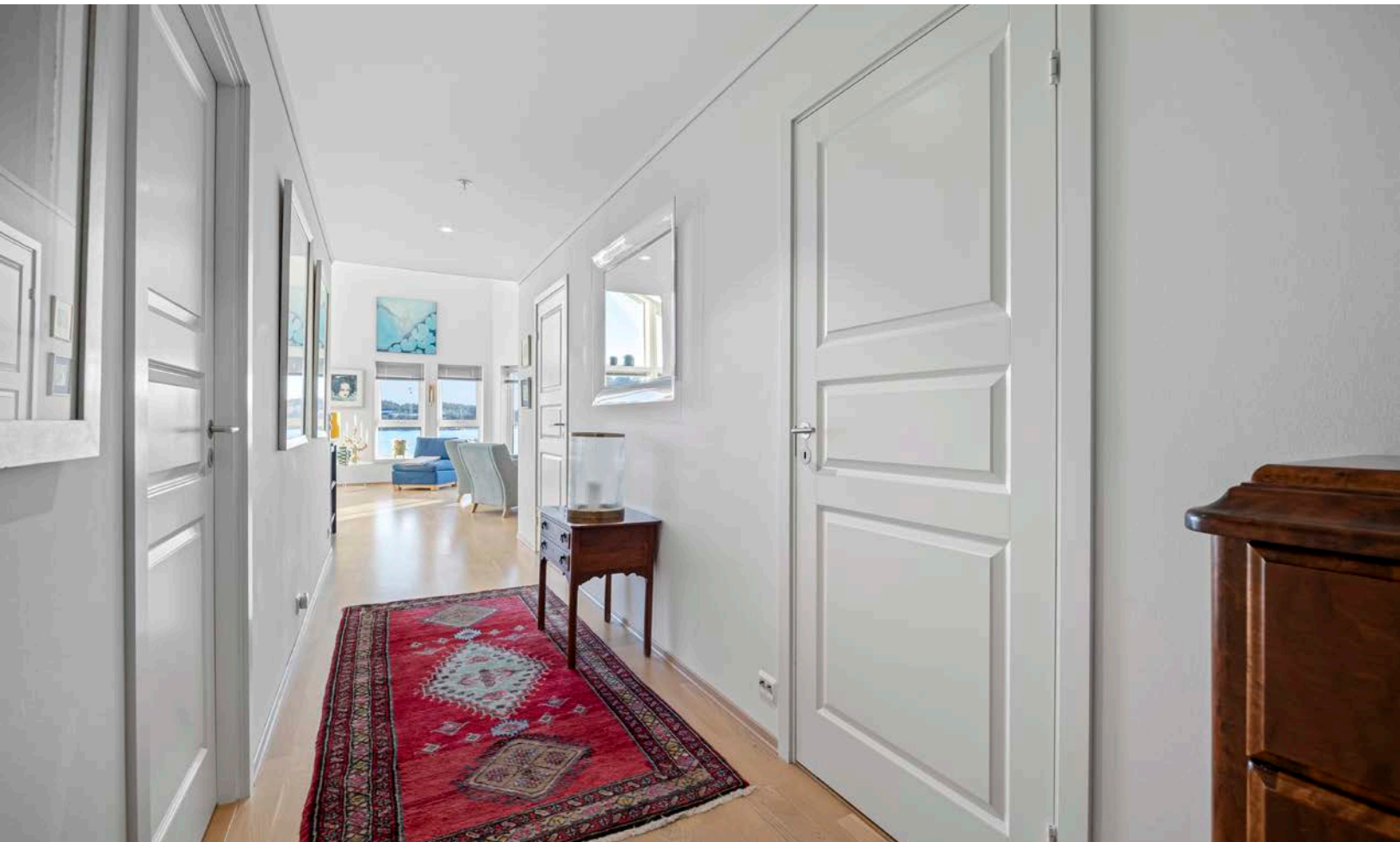


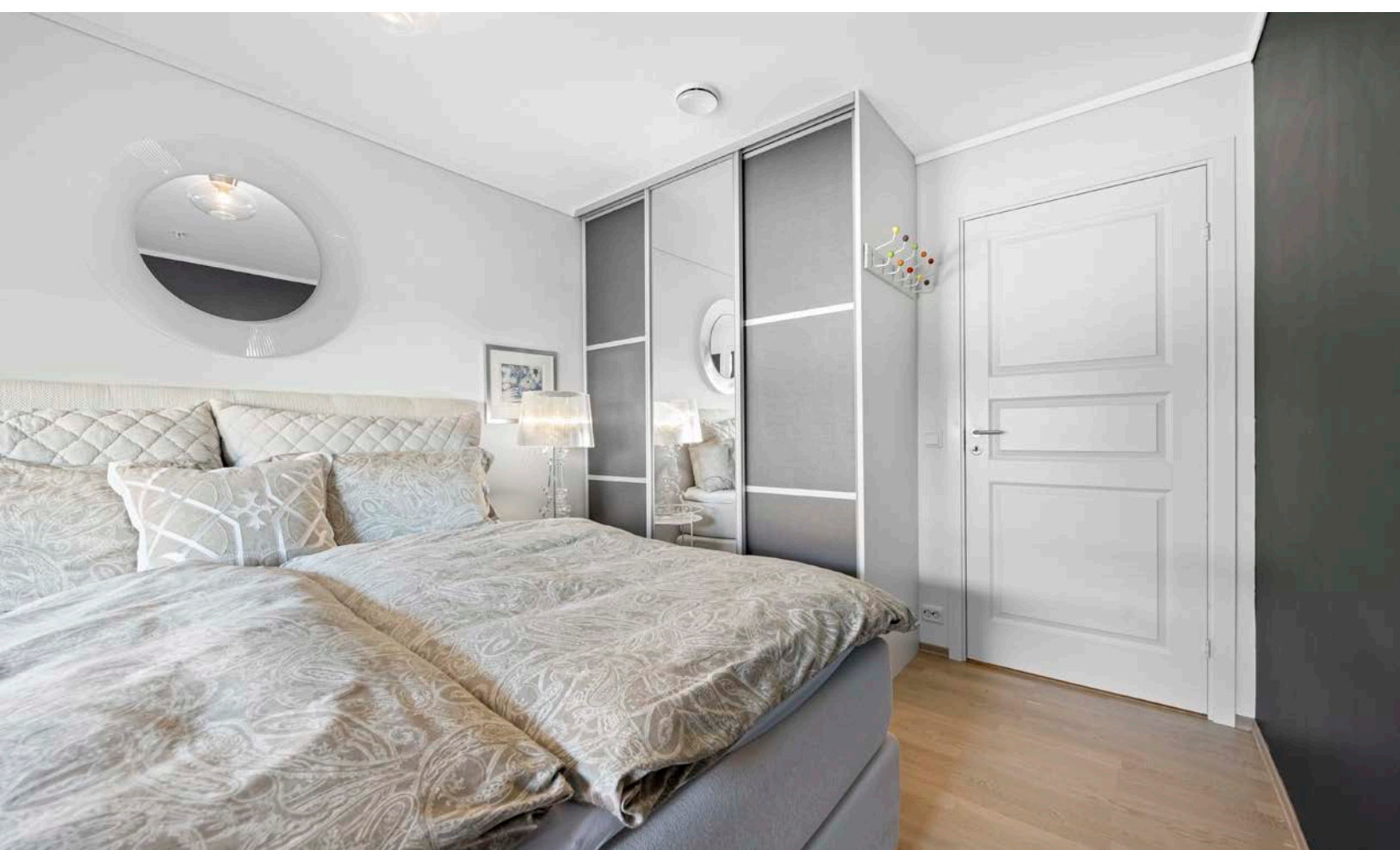


















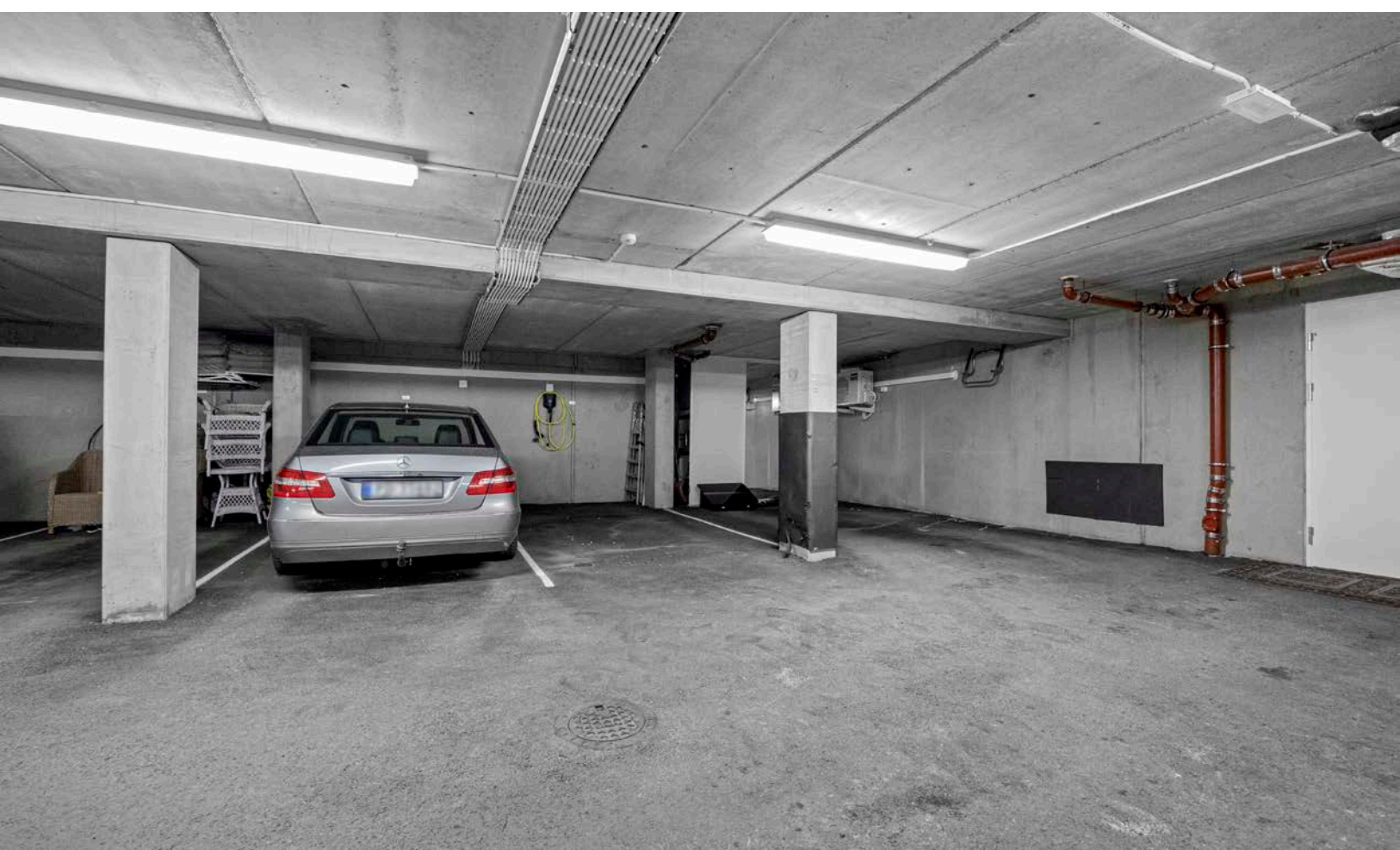














Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Rykeneveien 30T , 4825 ARENDAL



ARENDAL kommune



gnr. 433, bnr. 178, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 24.11.2025

Rapportdato: 28.11.2025

Oppdragsnr.: 22652-1005

Referansenummer: GU4745

Foretak: Erik Sørensen AS

Takstingeniør: Asle Risholt



NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Erik Sørensen AS

Takstfirma Erik Sørensen AS ble etablert i 1997 og har siden oppstarten opparbeidet solid erfaring innen takseringstjenester. Firmaet er autorisert for verditaksering av både bolig- og næringseiendom, skadetaksering og skjønn, samt utarbeidelse av tilstandsrapporter for bolig og næring.

Alle oppdrag utføres av autoriserte takstingeniører i henhold til gjeldende standarder og bransjenormer. Selskapet er medlem av NITO.

Bygningssakkyndig Asle Risholt har følgende utdanning og kvalifikasjoner:
Fagbrev, Mesterbrev, Teknisk fagskole

Rapportansvarlig

Asle Risholt

Asle Risholt
Uavhengig Takstingeniør
post@aslerisholt.no
991 53 710



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggssbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 2016 med tilhørende terrasse og bod, beliggende sentralt i Arendal.

Den generelle tilstanden vurderes som tilfredsstillende, med normal slitasje i forhold til alder.

Utvendig vedlikehold ivaretas av sameiet og er ikke nærmere vurdert i rapporten.

Innvendig er det registrert enkelte avvik på overflater, våtrom og tekniske installasjoner.

Viser for øvrig til rapportens detaljerte punkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

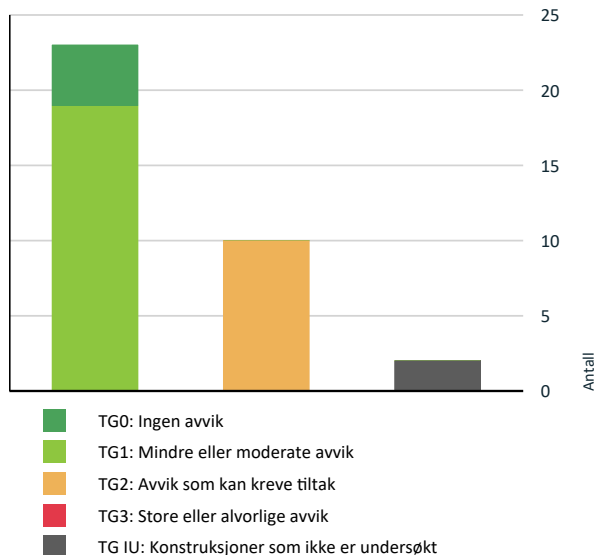
[Gå til side](#)

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 3 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takkonstruksjon - Bod [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dør - Bod [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2016

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt utvendig.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongtakstein. Det er inspisert fra takfot på terrassen.
Kun visuell kontroll er gjennomført, og taket vurderes som tilfredsstillende i forhold til alder.
Ansvar for vedlikehold ligger hos sameiet.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp er i plastbelagt stål, har vanlig elde mht. alder.
Fallforhold er ikke kontrollert.

Veggkonstruksjon

Konstruksjonen består av isolert bindingsverk, og vassheller er felt inn bak kledningen.
Kledningen består av liggende bordkledning og er lektet ut.
Har normal elde i henhold til alder.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er ikke inspisert på grunn av manglende fysisk tilgang.
Det er montert en luke i himlingen på det ene soverommet.
Luken ble demontert, men området bak er ikke tilrettelagt for visuell kontroll.
Luke bør tilrettelegges for inspeksjon.



Luke i himling



Åpningen er ikke tilrettelagt for inspeksjon.

Takkonstruksjon - Bod

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Takkonstruksjonen på den utvendige boden på terrassen er utført med sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert forekomst av mørke flekker på store deler av undertaksduken i boden, det fremstår som svertesopp. Dette indikerer fuktpåvirkning over tid og manglende utlufting.

Årsak:

Dårlig ventilasjon av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Risiko for videre mikrobiell vekst.



Tegn til svertesopp på undertaksduk

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduene består av både åpningsvinduer og fastkarmsvinduer.
Det ble foretatt kontroll av tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer.
Vinduene vurderes å være i normal stand iht. alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av vinduene, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

TG 1 Dører

Hoveddøren og balkongdør til leiligheten er i tre.
Har normal slitasje iht. alder.

Det anbefales jevnlig vedlikehold av dører, inkludert kontroll av tetningslister og smøring av beslag for å sikre god funksjon og levetid.

TG 2 Dør - Bod

Døren til den utvendige boden på terrassen er plassbygget og har mindre høyde enn standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Boddøren er plassbygget og er ikke tilstrekkelig tett mot vannpåvirkning.
Ved befaring var karmen våt, og det er tydelige spor som viser at treverket blir fuktig med jevne mellomrom.
Det er også observert fuktmerker på gulvet i boden, som ser ut til å stamme fra lekkasje ved døren.

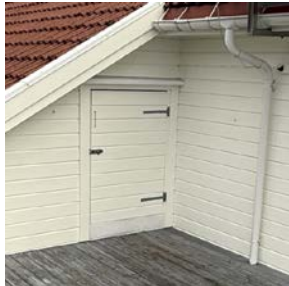
Årsak:

Mangelfull konstruksjon og tetting av dør og karm, som ikke hindrer inntrenging av vann ved nedbør eller snøsmelting.

Konsekvensen:

Økt risiko for råteskader i karm og terskel, samt skade på gulv og tilstøtende konstruksjoner.
Vedvarende fukt kan medføre redusert levetid og behov for utbedring for å hindre ytterligere skader.

Tilstandsrapport



Boddør



Synlig fukt i karm



Synlige fuktmerker på gulvet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med impregneret terrassebord og glassrekkverk.
Har normal slitasje iht. alder.
Underliggende konstruksjon er ikke inspisert på grunn av manglende fysisk tilgang.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller vedlikeholdsplaner for fellesdeler i bygget.
Det henvises til vedtekter og vedlikeholdsplaner som sameiet har ansvar for.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Årsak:

Er ikke utarbeidet/fremvist.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Manglende dokumentasjon gjør det vanskelig å planlegge og prioritere vedlikehold, noe som kan føre til uforutsette kostnader, redusert levetid på bygningsdeler og økt risiko for skader som kunne vært forebygget.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er gulvene belagt med parkett og fliser.
Vegger og himlinger er utført med malte plater.
Overflatene generelt vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Tilstandsrapport

Ved bæresøylen i stuen er det registrert en sprekke i veggplaten fra drageren og ned til underliggende vegg. Gips hjørnet og malingen har sprukket opp og løsnet i overgangen.

Årsak:

Sprekken og avvikene i overflatebehandlingen skyldes bevegelser i konstruksjonen ved overgangen mellom drager og vegg, sannsynligvis som følge av naturlige setninger eller materialbevegelser over tid.

Konsekvens:

Skaden er av kosmetisk karakter og påvirker ikke konstruksjonens bæreevne, men gir redusert estetisk kvalitet.



Avvik ved overgang



Synlig sprekke på vegg

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong.

Det er kontrollert for skjevheter i to rom ved hjelp av laser.

Totalt avvik er målt med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Lokalt avvik er målt innenfor 2 meter i hvert rom.

Målingen er utført punktvis.

Rommene som er kontrollert er stue og gang.

I stue er det målt totalt avvik på 9 mm og lokalt avvik på 9 mm innenfor 2 meter.

I gang er det målt totalt avvik på 5 mm og lokalt avvik på 4 mm innenfor 2 meter.

Målingene indikerer mindre skjevheter i gulvflatene.

TG 0 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre, ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er observert slitasje utover forventet iht. alder på dørene inn til bad og vaskerom.

Slitasjen er på kanten av dørbladet i området ved håndtaket.

Årsak:

Bruk

Konsekvens:

Ingen konsekvens, kun en estetisk betydning.

Tilstandsrapport



Slitasje på kanten av dørblad

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Bad er i fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Ferdigattest ansees som dokumentasjon på uavhengig kontroll.

3 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med fliser, og taket består av malt gips.

3 ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.
Det er målt ca. 32 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Flere fliser har begrenset limdekning, og det er registrert riss i én flis rett utenfor dusjsonen.
Den første flisen ved dørterskelen har motfall, men øvrig fall på gulvet er innenfor gjeldende krav til våtrom.

Årsak:
Utførelse

Konsekvens:
Begrenset limdekning og riss medfører økt risiko for ytterligere skader ved belastning.
Fliser og fuger kan løsne.
Motfall vurderes som mindre kritisk, da øvrig fall sikrer tilfredsstillende avrenning.
Ved vannlekkasje kan det imidlertid bli stående vann i området med motfall.

3 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Bade har stålsluk og membran er synlig i sluk, må forvente montert på alt av våtsoner.

Ferdigattest ansees som dokumentasjon på uavhengig kontroll.

Tilstandsrapport



Sluk i dusj

3 ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servant, veggmontert toalett og dusjvegger.
Det har normal slitasje iht. alder.

3 ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3 ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold.
Hulltakingen ble foretatt i utvendig bod.
Oppbyggingen fra bod-siden viser: kryssfiner, utlekting, GU-gips, 20 cm isolasjon og kryssfinerplate.
Fuktmåling ble utført i kryssfinerplaten uten utslag for fukt.



Hulltaking i utvendig bod

3 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er i fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Ferdiggattest ansees som dokumentasjon på uavhengig kontroll.

3 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene er belagt med fliser, og taket består av malt gips.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert en sprekk i flisen ved sikringsskapet.

Årsak:

Utførelse/påkjenning.

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Ingen konsekvens kun estetisk.



Sprekk i flis

3 ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv fra flis ved dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Flere fliser har begrenset limdekning.

Det er fall mot sluk på gulvet, men høydeforskjellen fra topp sluk til topp membran er under 25 mm.

Årsak:

Utførelse

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Konsekvens:

Begrenset limdekning og riss medfører økt risiko for ytterligere skader ved belastning.

Fliser og fuger kan løsne.

Den lave høydeforskjellen gir økt risiko for vannansamling og redusert avrenning mot sluk, noe som kan føre til at vann ved lekkasje eller oversvømmelse renner ut av våtrommet og skader tilstøtende konstruksjoner.

3 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Vaskerom har stålsluk og membran er synlig i sluk, må forvente montert på alt av våtsoner.

Ferdigattest ansees som dokumentasjon på uavhengig kontroll.

Tilstandsrapport



Sluk vaskerom

3 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og en utslagsvask.

3 ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

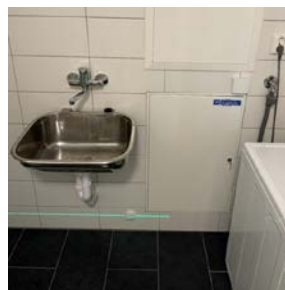
3 ETASJE > VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført på grunn av fliser på veggen i tilstøtende rom og i selve rommet.
Det er gjennomført visuell kontroll i åpningen nederst i skapet for vannbåren varme, uten funn av avvik.
Konstruksjonen består av stålstendere med isolasjon og innlagte trestendere for spikerslag/forsterkning.



Skap for vannbåren varme



Plassering av skap

KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Vegger og himling på kjøkkenet består av malte plater.
Gulvet er belagt med parkett.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter, og benkeplaten er i laminat.
Det er normal slitasje i henhold til alder.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er montert en kjøkkenventilator med avtrekk ut, og den fungerer tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

VVS er med rør i rør system, vannskap er plassert i vaskerom på vegg nord.
Stoppekran er montert i vannskap, er ikke funksjonstestet.



Vannskap plassert i vaskerom

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør er utført i plast.
Stakeluke ble ikke lokalisert i leiligheten ved inspeksjon.
Det forutsettes at anlegget er utført i henhold til gjeldende krav for byggeår og at det er etablert felles stakemulighet for sameiet utenfor leilighetens vegger, slik at rensing kan utføres uten tilgang til andre boenheter.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg.
Ved befaring var leiligheten ubebodd, og aggregatet var frakoblet fra strømtilførselen.
Aggregatet ble åpnet, og det ble ikke observert noen synlige avvik.
Det var montert nye filter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Strømtilførsel ble tilkoblet under befaring, og anlegget startet som normalt.
Aggregatet avgir noe støy, og kontrollpanelet indikerte varselampe for rotor og filter.
Etter test ble strømtilførsel frakoblet igjen.

Årsak:

Aggregatet var frakoblet ved befaring, og varselamper indikerer behov for kontroll eller vedlikehold.

Ventilasjonsanlegget bør settes i normal drift for å sikre kontinuerlig luftutskifting av leiligheten.
Det anbefales service utført av fagkyndig.

Konsekvens:

Manglende service kan medføre redusert luftkvalitet, økt energiforbruk og risiko for driftsstans.
Varsellamper kan tyde på slitasje eller behov for utskifting av komponenter.
Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og forurensninger i inneluften, med risiko for kondens, muggvekst og skader på bygningsdeler.

Tilstandsrapport



Aggregat



Bryterpanel

TG IU Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmtvann.
Anlegget er ikke inspisert.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme er montert i gang, kjøkken og stue.
Det er gjennomført inspeksjon i vannskap, og ingen avvik ble observert.
Systemet er ikke funksjonstestet, da dette tilhører eget fagområde.



Vannskap for vannbåren varme.



Kursfortegnelse

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap montert i vaskerom på vegg syd.
Hovedsikring 40 ampere, 10 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2016

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Anbefaler en kontroll av EL. anlegget hvert 5 år.



El-skap



Kursfortegnelse

Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

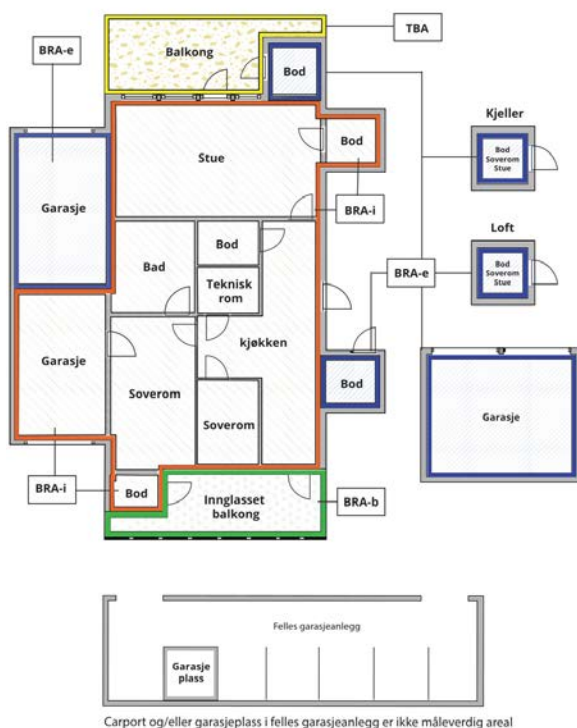
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 Etasje	112	12		124	50
SUM	112	12			50
SUM BRA	124				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang	Bod	

Kommentar

Det medfølger én parkeringsplass til en bil i felles parkeringshus samt en bod på 5m² i eget frittstående bygg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	112	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2025	Asle Risholt	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4203 ARENDAL	433	178		17		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Rykeneveien 30T							
Hjemmelshaver Dødsbo							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	26.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrade: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Andre forutsetninger

Kun leiligheten er innsisert. Utvendige bygningsdeler tilhørende leiligheten er visuelt kontrollert og beskrevet. Sameiet har ansvar for utvendig vedlikehold. Alle rom var møblert eller inneholdt utstyr ved befaring. Arealmåling er utført etter NS 3940:2023. Eiendommen er ikke kontrollert mot offentlige krav, og kommunens byggesaksarkiv er ikke gjennomgått. Ved salg må kjøper informeres om at eldre bygninger er oppført etter datidens krav og byggeskikk, som kan avvike fra dagens standard. Bygningsselementer har begrenset levetid, og alder, tilstand og utførelse avgjør tilstandsgrad. Rapporten er utarbeidet i henhold til Forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Lyd- og brannforhold er ikke innsisert, da dette krever inngrep i konstruksjonen. Ytterveggen med inngangsdør i 3. etasje er definert som nordvendt i denne rapporten.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409250204	
Selger 1 navn	
Siri Larsen	
Gateadresse	
Rykeneveien 30T	
Poststed	Postnr
ARENDAL	4825
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Sonja Larsen
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1409250204

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



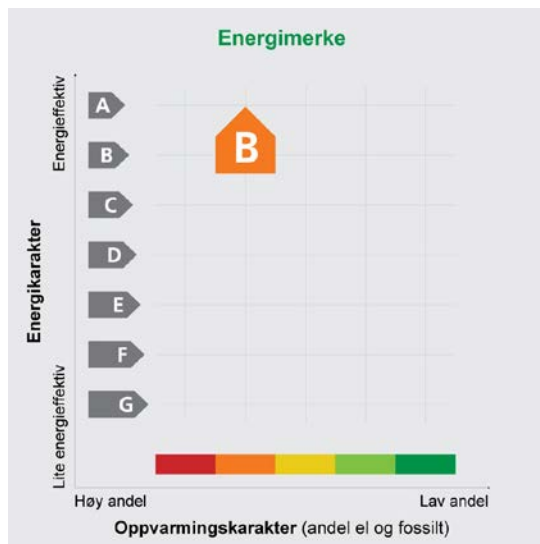
Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409250204

Adresse	Rykeneveien 30T
Postnr	4825
Sted	ARENDAL
Leilighetsnr.	
Gnr.	433
Bnr.	178
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300333347
Bolignr.	H0304
Merkenr.	A2016-644779
Dato	10.03.2016



Eier	Hølen Brygge AS
Innmeldt av	Tomstad AS v/ Svein Erik Tomstad

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Arendal kommune

Postboks 123
4891 Grimstad

Telefon: 37 01 30 00

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger i.h.t. lov om eiendomsmegling § 3-6 nr. 8.

Disse opplysninger er gitt i henhold til informasjon som foreligger i kommunens arkiv/databaser.

Kommunen er ikke ansvarlig for eventuelle feil/mangler i produktinformasjonen.

Eiendomsopplysninger:

Gnr.:	433	Bnr.:	178	Fnr.:		Snr.:	17
Adresse:	Rykeneveien 30T, 4825 Arendal					Dato:	26.11.25 HT
Beregnet areal:	4 653,4 m ²						
Bygningstype:	Store sammenbygd boligbygg på 3. og 4.etg.						
Tatt i bruk:	2016						
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse - bygg					
☒ Ja	☐ Nei	Ferdigmelding VA					

Denne megleroppgaven inneholder følgende:

☒	Situasjonskart
☒	Ledningskart (Kommunalt vann- og avløpsnett)
☒	Vegstatus-kart
☒	Kommunale eiendomsgebyrer
☒	Bygningstegninger
☒	Matrikkelrapport

Arealplanstatus – oversendt i egen forsendelse

- kommuneplan
- reguleringsplan/bebyggelsesplan/planer under arbeid
- reguleringsplan med situasjonskart (situasjonskartet er ikke juridisk bindende)
- reguleringsbestemmelser

Vann- og avløpsforhold

	Ja	Nei
Offentlig vann	☒	☐
Offentlig avløp	☒	☐
Privat avløpsanlegg	☐	☒
Vannmåler (felles)	☒	☐

Arendal kommune jobber aktivt med tilsyn av private avløpsløsninger. For husstander som har innlagt vann, privat eller kommunalt, og ikke er koblet til det kommunale avløpsnett, må det forventes tilsyn av anlegget ved eiendommen og potensiell kostnad for utbedring av avløpsanlegget.

Bygninger med slamavskiller som er tilknyttet offentlig avløp kan få pålegg om utkopling av slamavskilleren.

Dersom ledningsnett krysser privat grunn kan det foreligge spesiell avtale om dette. Avtalen kan enten være tinglyst eller den kan foreligge i kommunens arkiv.

Grunneier vil være ansvarlig for å gjennomføre/bekoste eventuelle tiltak med hensyn til utbedring av lekkasje på private stikkledninger for vann/avløp.

	Ja	Nei
Pålegg Vann/Avløp gitt	☐	☒

Kommunale eiendomsgebyr

Kommunale eiendomsgebyr for 2025 kr. 15 681,-

Herav eiendomsskatt pr år kr. 10 780,-

I tillegg kommer forbruk av vann og avløp. Kontakt sameiet Hølen Brygge for mer informasjon.

Agder Renovasjon har ansvar for avfallsordningen. For opplysninger om renovasjonsabonnementet og gebyr må Agder Renovasjon kontaktes.

For eiendommen med vannmåler, blir forbruket på vann og avløp avregnet på første termin (januar). Forbruket vil variere ut fra antall personer i boligen.

Ved eierskifte bør vannmåler leses av. Det må også sjekkes når forrige avlesning ble gjort.

Ta kontakt med kommunen hvis forbruket for vann og avløp endres.

Eiendommer med private avløpsanlegg blir fakturert for et tilsynsgebyr, pr d.d. kr 853,- pr år.

Utsnitt av SITUASJONSKART	Tegnforklaring: ————— Sikre eiendomsgrenser - - - - - Usikre eiendomsgrenser	
---	---	---



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av LEDNINGSKART	Tegnforklaring:		
	— Vannledning - - - Avløp fellesledning - - - Avløp spillvannsledning - - - Overvannsledning o Kum Planlagte vann- og avløpsanlegg	Vannledning Avløp fellesledning Avløp spillvannsledning Overvannsledning Kum Planlagte vann- og avløpsanlegg	N



Kartet er ikke målestokkholdig

Utsnitt av VEGSTATUS-KART	Tegnforklaring: — Privat veg --- Privat gang- og sykkelsti/gågate — Kommunal veg --- Kommunal gang- og sykkelsti/gågate — Riks/fylkesveg --- Fylkets gang- og sykkelsti/gågate — Skogsbilveg — E-18 --- Statlig gang- og sykkelsti/gågate	↑ N
---	---	--



Kartet er ikke målestokkholdig



ARENDAL KOMMUNE
AREALPLANSTATUS

Gnr.:	433	Bnr.:	178	Fnr.:		Seksj. nr.:	17
Adresse:	Rykeneveien 30T,					Dato:	21.11.2025 lgu

Kommuneplan:

Gjeldende kommuneplan: Planperiode 2023– 2033

Formål:

Hensynssone; detaljeringssone bebyggelsesplan

Beskrivelse: Gjeldende reguleringsplan styrer arealbruksformålene for området (grå skravur).

Se kartutsnitt i figur 1.1 under.

Reguleringsplan:

Arealplanid:	Plannavn:	Vedtatt i kraft:
1815r5	Hølen brygge Reguleringsbestemmelser; se eget vedlegg	31.05.2012

Formål:

Boligbebyggelse; blokker

Se kartutsnitt i figur 1.2 under.

Planer under arbeid:	☒ x	NEI	☐ JA
----------------------	---------------------------------------	-----	-----------------------------

Merknader:

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Se vår hjemmeside for nyttig informasjon om planer i Arendal kommune.

<https://www.arendal.kommune.no/>

**Utsnitt av
KOMMUNEPLANEN 2023-2033**

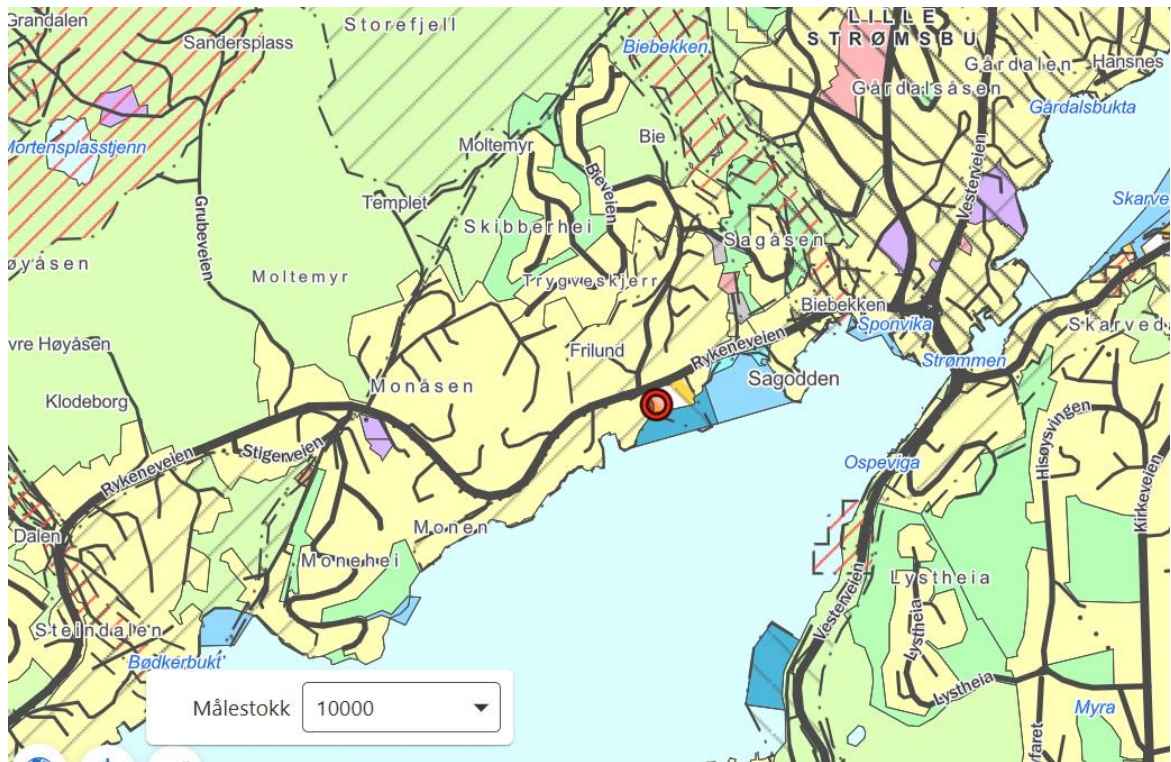


Fig. 1.1 Utsnitt av gjeldende kommuneplan (Kartet er ikke målestokkholdig)
Området er regulert og angitt med hensynssone "detaljeringszone reguleringsplan" i
Kommuneplanen 2023 – 2033. Det betyr at reguleringsplanen angir arealbruksformålene innenfor
planområdet

Side 3 av 3

OPPLYSNINGER VED SALG AV ANDELER OG SEKSJONER MED FORRETNINGSFØRSEL TILKNYTTET BOSØR

For alle typer boliger:

Eierskiftegebyr: kr. 6 570,- inkl. mva.

Eierskifte og bestilling av forkjøpsrett meldes via vår felles API-løsning mot meglernes fagsystem.

Overdragelsen vil ikke finne sted i våre systemer før overtagelsesprotokoll er mottatt.

NB! Kjøper vil få tilsendt nye giroer for felleskostnader gjeldende fra og med overtagelsesdato. Det skal ikke gjøres avregninger mellom kjøper og selger, og kjøper skal IKKE bruke selgers giroer til betaling av felleskostnader.

De fleste borettslag har vedtektsfestet forkjøpsrett for medlemmer i boligbyggelaget eller internt i borettslaget. Dette fremgår av borettslagets vedtekter. Megler/selger tar selv kontakt med borettslagets leder for utlysning der de kun praktiserer intern forkjøpsrett.

Særsilt for tilknyttede borettslagsboliger.

Forhåndsavklaring forkjøpsrett: kr. 8 212,- inkl. mva.

Hvis forkjøpsrett benyttes på prøvinger med fastpris påløper gebyr på kr. 8 212,- inkl. mva. Vi oppfordrer til at dette også tas med i oppgjøret.

Ved forhåndsavklaring må boligen selges senest innen 3 måneder **fra datoen boligbyggelaget mottar meldingen** for at utlysningen fortsatt skal gjelde (ref § 4-15, 1. ledd i Lov om burettslag). Det påløper ingen ytterligere kostnader ved å utlyse boligen på ny forhåndsavklaring før fristen utløper.

NB! Kjøper(ne) må være medlem i Bosør før overdragelse kan finne sted. Innmelding gjøres via «Bli medlem» her: <http://bosor.no/>

For utlysning av forkjøpsrett må dette rapporteres Bosør innen mandag kl. 14.00 for å bli annonsert på vår nettside påfølgende tirsdag (Endringer kan forekomme i forbindelse med helligdager/fridager).

SAMEIET HØLEN BRYGGE

ORDENSREGLER

§ 1. Ro, orden:

Alle beboere plikter å sørge for ro og orden i egen boenhet og for at det ikke volder støy, ulempe eller ubehag for andre beboere. Bråk i ganger og fellesrom må unngås.

§ 2. Musikk:

Radio, TV, musikkanlegg må ikke ha så sterkt volum at det sjenerer naboer. En må være særlig varsom utendørs. Også instrumentspill må gjennomføres uten at naboer sjeneres.

§ 3. Støyende virksomhet:

Arbeid som medfører støy og/eller utføres med støyende maskiner må ikke forekomme på søndager og ikke etter kl 2100 på vanlige hverdager eller kl 1900 på lørdager.

§ 4. Renhold:

Banking av tepper, risting av klær, golvtepper og matter må ikke foretas fra altan eller vindu.

§ 5. Av fall:

Husholdningsavfall skal sorteres og behandles etter kommunale forskrifter. Det skal plasseres i riktige beholdere.

§ 6. Snøfjerning:

All snø fjernes fra altaner.

§ 7. Kjøledyr m.v.:

Det er lov å holde kjøledyr i sameiet, men ikke til sjenanse for andre beboere.

§ 8. Grilling:

Matlaging/grilling utendørs må gjennomføres på en slik måte at naboer ikke sjeneres.

§ 9. Tørring/lufting av tøy.

På søn-/helligdager eller offentlige høytidsdager må ikke tøy m.v. henges ute slik at det kan ses fra vei etc.

§ 10. Antenner.

Beboere kan ikke montere egne parabolantennener.

§ 11. Parkering

Kjøretøy må kun plasseres på egen p-plass og slik at de ikke hemmer adkomsten til, eller bruken av andre plasser.

§ 12. Opptenning av fyrverkeri

Det er ikke tillatt av oppskyting av fyrverkeri på Sameiet Hølen Brygges eiendom og bryggeanlegg.

Arendal, 18.03.2019

VEDTEKTER

for

Sameiet Hølen Brygge,
(org. nr. 817214002)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 18.03.2019.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Hølen Brygge. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 05.04.2016.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 17 boligseksjoner på eiendommen gnr. 433, bnr. 61 i Arendal kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser (i garasjekjeller eller utendørs)

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Det gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst en boligseksjon:

- a) staten
- b) fylkeskommuner
- c) kommuner
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Seksjonseierne disponerer 1 parkeringsplass hver. Disse ligger

- 1 som tilleggsareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett – seksjonerte plasser

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

(3) Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret, og kan bare skje til andre seksjonseiere/beboere i seksjonssameiet.

Samtykke til utleie kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold, jf pk 4-2

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsplassene dekkes av seksjonssameiet.

4-5 Rettslig disposisjonsrett – ikke seksjonerte plasser

Parkeringsplasser, som ikke er seksjonert, befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

4-6 Vedlikeholdsansvar, jf pk 4-5

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene.

4-7 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-8 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmar
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler og opplegg for vannbåren varme.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer og 1 varamedlem.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang

- (1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.
- (2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,

besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptreter ved eller som fullmektig.

10 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseierforsikringen, styreansvarsforsikring og rettshjelpforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Endringer av vedtekter

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

24.02.2019

Sameiet Hølen Brygge

Velkommen til ordinært årsmøte

Med dette innkalles det til ordinært årsmøte. Innkallingen inneholder fullmakt, saksliste og andre vedlegg.

Tidspunkt: Torsdag 13.03.2025 kl. 19:00

Sted: Arendal Boligbyggelags lokaler 4. etg, Malmbyggen, Vestregate 2

Hilsen styret i
Sameiet Hølen Brygge.



Regler for deltagelse og fullmakter:

Bare eiere eller personer med fullmakt fra eiere har stemmerett på årsmøte. Framleietakere har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

På årsmøte kan eier og ektefelle, samboer eller et medlem av husstanden møte. Det er bare eieren som har stemmerett. Leietaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte deg av denne retten må fullmaktsskjema nedenfor benyttes.

.....

FULLMAKT

Fullmakt gis til (navn):.....

Ovennevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte til Sameiet Hølen Brygge
torsdag 13.03.2025

Fullmaktsgiver:

NAVN:.....

ADRESSE:.....

EIER AV SEKSJONS NR.

SIGNATUR:.....

Leveres til møteleder

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Eirik Mo

1.2 Valg av sekretær

Forslag til vedtak: Eirik Mo

1.3 Valg av protokollvitne

Forslag til vedtak: Styreleder Vigdis Christensen

1.4 Registrere antall møtende med stemmerett og fullmakter

Forslag til vedtak: Styremedlem Jørn Arne Larsen

1.5 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak: Godkjennes

1.6 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak: Godkjennes

2. Årsmelding 2024

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen og øvrig informasjon fra styret tas til orientering.

3. Årsregnskap 2024

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Det fremlagte årsregnskapet med noter godkjennes. Årets overskudd overføres til annen egenkapital.

4. Budsjett 2025

Se eget vedlegg.

Forslag til vedtak: Budsjettet tas til orientering.

5. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret 24 000,-

Forslag til vedtak: Styreleder honoreres med kr: 12 000,-

Styremedlemmer honoreres med kr: 4 000,-

Varamedlem honoreres med kr: 4 000,-

6. Valg til styret

Valg av styre i henhold til vedtektene. Styret har i året som har gått bestått av:

Styreleder, Vigdis Christensen
Styremedlem, Kari Thunberg
Styremedlem, Jørn Arne Larsen
Varamedlem, Daniel Eddie Aanonsen

Kari Thunberg og Daniel Eddie Aanonsen er på valg.

6.1 Valg av styremedlem for to år

Kari Thunberg har sagt seg villig til å sitte 1 år til.
Hun ble valgt inn som styremedlem for 1 år, resten av perioden som styremedlem for Vigdis Christensen.
Vigdis Christensen ble valgt som styreleder.

Forslag til vedtak: Som styremedlem for ett år foreslås:
Kari Thunberg

6.2 Valg av varamedlem for ett år

Forslag til vedtak: Som varamedlem for ett år foreslås:
Terje Holmstrøm

7. Forsikring Bygning Sameiet Hølen Brygge

Rune Stokka har meldt inn følgende sak til møtet.

Forsikring Bygning Sameiet Hølen Brygge:

En redegjørelse fra styret om hva som er grunnen til at vi har sett en forholdsvis stor prisøkning på forsikringen over en periode på 2-4 år

Hva er status her?

Det ser ut for meg at det forsikringen gjør ved å øke prisen på vår avtale i den størrelsesorden, er at sameiet fullt ut skal tilbakebetale for de utgiftene

forsikringsselskapet har hatt i forbindelse med reklamasjonssakene vi har hatt.

Forslag til vedtak: Styret må forlange at en representant fra forsikringsselskapet møter opp på kommende årsmøte og orienterer om reklamasjonssaken og fremdriften til sameiere.

Har også satt opp noen forslag til videre behandling av denne saken:

1. Klage til forsikringsselskapet

Sameiet kan sende en skriftlig klage til forsikringsselskapet og be om en begrunnelse for premieøkningen, samt en forklaring på hvorfor saken tar så lang tid. Be om en oversikt over hvilke tiltak de har gjort og hva som gjenstår.

2. Klage til Finansklagenemnda

Dersom sameiet mener at forsikringsselskapet ikke håndterer saken tilfredsstillende, kan det klages inn til Finansklagenemnda. De kan vurdere om forsikringsselskapet følger god forsikringsskikk og eventuelt gi en anbefaling i saken.

3. Forhandle med forsikringsselskapet

Sameiet kan forsøke å forhandle om premien eller kreve at reklamasjonssaken løses raskere. I noen tilfeller kan det hjelpe å signalisere at man vurderer å bytte selskap når saken er avsluttet.

4. Undersøke alternativer for bytte

Selv om det er vanskelig å bytte forsikring midt i en reklamasjonsprosess, kan sameiet innhente tilbud fra andre forsikringsselskaper og be om vurdering av saken. Noen selskaper kan være villige til å ta over deler av ansvaret, eller gi et tilbud med startdato etter at saken er avsluttet.

5. Juridisk bistand

Dersom saken drar ut i årevis uten løsning, kan det være nødvendig å få juridisk bistand fra en advokat med erfaring innen forsikrings- og reklamasjonssaker. Dette kan bidra til å legge press på forsikringsselskapet og sikre at sameiets interesser ivaretas.

Styrets innstilling:

IF:

Styret har igjen vært i kontakt med If ang. regress saken. If sier at vi bare må vente, det er ingenting de kan gjøre med dette, det er en sak i rettsvesenet i Polen, det kunne ta flere år. If sier at det er derfor forsikringen vår er så høy. Samtidig fikk styremedlem beskjed om at alt må gå gjennom ABBL og at vi må forholde oss til de.

Styret har også vært i kontakt med ABBL ang. ønske om tilstedeværelse av representant fra If på årsmøtet. Ellen Grestad

sier at det har hun aldri hørt om før og er ikke er vanlig. Det går selvsagt an å sende en forespørsel til If, men at da må sameiet dekke alle utgifter som f.eks. reise, opphold, kost osv. fordi de har hovedkontor i Oslo.

Styret har bedt Eirik Mo om å sette seg inn i saken og eventuelt komme med ytterligere informasjon til sameierne på årsmøtet.

8. Zenner Energimåler

Rune Stokka har meldt inn følgende sak til møtet.

Zenner Energimåler.

Etter det jeg kan se av manualen (FDV - Zenner Energimåler) til våre Vann Båren Varme Energi Målere, er der et 3 V Lithium batteri montert som har en forventet levetid på > 6 år.

Har styret en plan for hvordan disse målerne skal kvalitetssikres slik at avlest målerstand (MWh) er korrekt for års avregning til betaling av forbruk?

Forslag til vedtak:

Innhente informasjon fra eventuelle rørleggerfirma vi har avtale med og be de om et forslag til kvalitetssikre disse avregningsmålere slik at de viser det korrekte forbruk til enhver tid.

Få belyst om de må kalibreres etter et batteriskift?

Hvordan og hvem kan utføre et batteriskift?

Hvem kan utføre kalibrering hvis dette er nødvendig etter et batteriskift?

Styrets innstilling: ZENNER ENERGIMÅLER:

- Styret ble gjort oppmerksom på at det var en sameier som måtte skifte sitt 3V Litiums batteri medio desember-24.

- Styret er av den oppfatning at dette går inn under sameiers egen vedlikeholdsplikt.

- Et tips fra styret er at det kan være lurt å få en elektriker til å skifte batteriet ca. hvert 5-6 år, etter f.eks. avlesning av måler i desember.

Årsmelding for Sameiet Hølen Brygge for året 2024

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Vigdis Christensen, Rykeneveien 30 E
Styremedlem, Kari Thunberg, Rykeneveien 30 M
Styremedlem, Jørn Arne Larsen, Rykeneveien 30 S
Varamedlem, Daniel Eddie Aanonsen, Rykeneveien 30 K

Forretningsførsel: Arendal Boligbyggelag.

Revisjon: PWC

Årsregnskapet:

Boligselskapets årsresultat er endret fra kr 152 536 i 2023 til kr 44 629 i 2024

Boligselskapet har frie disponible midler med kr 773 152 som fremgår av årsregnskapet

Styrets arbeid i perioden:

Det har blitt avholdt 4 styremøter i perioden, 1 budsjettmøte og 1 Styremøte/formøte til Årsmøte.

Skanska

Det har i tillegg vært avholdt mange møter med Skanska, både på Teams og fysisk.

- Måleprogram i alle leiligheter på grunnplan ferdigstilt.
- Måleprogram utvendig ferdigstilt.
- Skanska la frem plan for utbedring til styret 09.10.24
- Styret ba Skanska invitere alle beboerne i sameiet til informasjonsmøte ang. utbedringene.
- Det ble avholdt informasjonsmøte med Skanska og Rambøll 11.11.24 for hele sameiet.
- Det er forventet ny informasjon fra Skanska ang. valg av metode, hva som skal utbedres og en plan for oppstart av utbedringene i slutten av Mars-25.

Innhenting av tilbud på maling av fasade i sør.

- Inngått avtale med Minde Håndverktjenester AS
- Utføres våren 2025.

Etter uforutsette hendelser valgte styret å trekke seg ut av avtalen med Minde Håndverktjenester.

Styret har likevel klart å lande en ny avtale slik at vi får gjennomført maling og vask/rensk av takrenner på sørsiden av bygget, våren 2025. Styret har inngått avtale med Cornelius Byggetjenester AS.

Diverse lekkasjer på bygget, fulgt opp og avsluttet en av sakene.

- Ny «gammel» sak ang. lekkasje i tak/svalgang utenfor hos Nesland.
- 28.01.25 befaring av Skanska, styret har fått en oversikt over evt. arb. og pris. fra Skanska.

Dugnad, organisering og gjennomføring.

Vindusvask, organisering og gjennomføring.

- Inngått avtale om årlig vindusvask for de beboerne som har ønsket det.

Rens av overvanns kummer og nedløp.

- Spyle og Rørkontroll har utført kontroll.
- Inngått avtale om kontroll 1.gang pr. andre år.

Fasadevask

- Utført av Cornelius Byggetjenester.

Kostebil

- Utført av Oveland utemiljø

Viftemotorer utvendige varmepumper.

- Skifte av viftemotorer utført av Arne Tore Larsen.

Brøyte kontrakt tegnet for vinter 24/25.

- 2 stk. snøskuffer kjøpt inn, brøyte stikker satt ut.

Årlig kontroll og service VVS-sør.

Årlig kontroll brannalarmanlegg/nødlys i samarbeid med Centrum Elektro.

Lyspære skiftet over postkassene i øst.

Avlesning av vannforbruk fellesanlegg.

Utsending og avlesning/registrering vannforbruk leiligheter.

Rens/vask av takrenner på 3 sider (nord, øst og vest).

Åpning/ Stenging av sommer vann.

IF:

- Styret har igjen vært i kontakt med If ang. regress saken. If sier at vi bare må vente, det er ingenting de kan gjøre med dette, det er en sak i rettsvesenet i Polen, det kunne ta flere år. If sier at det er derfor forsikringen vår er så høy. Samtidig fikk styremedlem beskjed om at alt må gå gjennom ABBL og at vi må forholde oss til de.

HMS

- Styret har i denne perioden hatt som mål å igangsette lovpålagt HMS og forsterke brannverntiltakene.
- Alle beboerne har fått infoskriv ang. HMS-arbeid.
- Alle beboerne har fått bruksanvisning på Alarm forsinkelse i leilighetene.
- Alle beboerne har fått sjekkliste.
- Styret har laget brann instruks, hengt opp v/brann tavle + sendt ut i postkasse til alle beboerne.
- Styret har laget forbud om bruk av heis ved brann «skilt» og hengt opp i alle etasjer, og lukket avvik i rapport fra Heiskontrollen AS.
- Evakuerings øvelse i samarbeid med Centrum Elektro.
- Sendte e-post til beboerne ang. økt brannfare ifbm. forestående julehøytid.
- I neste periode vil styret prioritere HMS på lekeplassen.
- Dersom du som beboer oppdager avvik iht. HMS, kan du melde dette til styret på e-post eller SMS.

Årsmøte, organisering

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024
Inntekter				
Inntekter fellesutgifter		714 426	508 092	579 184
Inntekter a-konto/avregning		231 471	260 486	225 000
Innbetalt tv og internett		123 556	136 476	148 104
Andre innbetalinger	1	6 120	6 120	0
Sum inntekter		1 075 573	911 174	952 288
Driftskostnader				
Lønnskostnader		27 384	19 397	19 392
Årskontigent boligbyggelag		6 460	5 100	5 100
Forretningsførerhonorar bbl		58 152	55 380	58 151
Kommunale avgifter		128 323	100 624	115 000
Tv og internett utgifter		123 556	137 005	148 104
Forsikring		139 761	127 086	141 110
Vedlikehold	2	276 410	55 680	109 000
Elektrisk energi		161 370	190 949	245 000
Andre driftskostnader	3	138 120	88 125	114 000
Sum driftskostnader		1 059 537	779 347	954 857
Driftsresultat		16 036	131 827	-2 569
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter		28 593	20 709	8 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-28 593	-20 709	-8 000
Arsresultat		44 629	152 536	5 431
Overført opptjent egenkapital		44 629	152 536	0
Sum disponert		44 629	152 536	0

Balance

	Note	Balance 31.12.24	Balance 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		64 239	72 861
Andre fordringer		104 857	119 665
Innestå ende på driftskonto		820 637	606 761
Sum omløpsmidler		989 733	799 288
SUM EIENDELER		989 733	799 288

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	4	773 151	728 522
Sum egenkapital		773 151	728 522
Gjeld			
Avsetning forpliktelser vedlikehold		153 000	0
Sum forpliktelser		153 000	0
Langsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 471	3 781
Leverandørgjeld		42 457	44 729
Annen kortsiktig gjeld		15 654	22 256
Sum kortsiktig gjeld		63 581	70 766
Sum gjeld		216 581	70 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		989 733	799 288

Sameiet Hølen Brygge

Arendal, 1.02.25

Vigdis Christensen
Styreleder

Jørn Arne Larsen
Styremedlem

Kari Thunberg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, samt god regnskapsskikk for små foretak. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet dette år er satt opp under denne forutsetningen.
Det foreligger ett vedlikeholdsbehov og dette bør sjekkes nærmere ved kjøp av leilighet

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter. På denne siden presenteres sameiets tilhørende noter

Note 1 - Andre innbetalinger

	2024	2023
3608 Annen innbetaling	6 120	6 120
Sum	6 120	6 120

Note 2 - Vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold Bygg	28 338	11 706
6602 Vedlikehold Elektro	34 861	-28 368
6603 Vedlikehold Rør	20 263	32 906
6604 Vedlikehold Utvendig	9 417	10 460
6605 Vedlikehold Heis	22 886	23 894
6606 Vedlikehold Garasjer	7 647	5 082
6635 Vedlikeholdsavsetning	153 000	0
Sum	276 410	55 680

Sameierne er forpliktet til dekke løpende vedlikehold ved ekstra innbetaling når vedlikeholds behovet er tilstede. Det er foretatt en avsetning i regnskapet for jevnlig maling eller for midre forefallende arbeid på kr 153 000

Note 3 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6360 Renhold, sanitærartikler	23 625	21 750
6619 Andre driftskostnader	705	1 153
6620 Snørydding	85 583	41 049
6621 Alarmkostnader	12 429	0
6639 Egenandel forsikring andre	0	10 000
6750 Diverse fremmede tjenester	0	9 948
7710 Kostnader vedr. styrearbeid	10 197	53
7720 Årsmøte	2 080	592
7770 Bank- og kortgebyr, betalingsg	3 501	3 581
Sum	138 120	88 125

Note 4 - Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Annen egenkapital 01.01	728 522	575 986
Årets resultat	44 629	152 536
Sum egenkapital 31.12	773 151	728 522

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hølen Brygge.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hølen Brygge

Styreleder	Vigdis Christensen (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Jørn Arne Larsen (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Kari Thunberg (sign.)	11.02.2025

Budsjett

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 31.12.2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
Inntekter felleskostnader	714 426	508 092	579 184	800 559
Inntekter a-konto/avregning	231 471	260 486	225 000	225 000
Andre driftsinntekter	129 676	142 596	148 104	126 276
Sum inntekter	1 075 573	911 174	952 288	1 151 835
Driftskostnader				
Lønnskostnader	27 384	19 397	19 392	27 384
Årskontigent boligbyggelag	6 460	5 100	5 100	6 460
Forretningsførerhonorar bbl	58 152	55 380	58 151	61 062
Kommunale avgifter	128 323	100 624	115 000	122 500
Kabel-tv	123 556	137 005	148 104	126 276
Forsikring	139 761	127 086	141 110	159 116
Vedlikehold	276 410	55 680	109 000	440 000
Elektrisk energi	161 370	190 949	245 000	245 000
Andre driftskostnader	138 120	88 125	114 000	95 000
Sum driftskostnader	1 059 537	779 347	954 857	1 282 798
Driftsresultat	16 036	131 827	-2 569	-130 963
Finansinntekt- og kostnad				
Renteinntekter	28 593	20 709	8 000	20 000
Resultat av finansinntekt- og kostnad	28 593	20 709	8 000	20 000
Arsresultat	44 629	152 536	5 431	-110 963
Overført til/fra opptjent egenkapital	44 629	152 536	0	0
Sum disponert	44 629	152 536	0	0

Budsjettet er elektronisk signert av styret.

Vigdis Christensen
Styreleder

Jørn Arne Larsen
Styremedlem

Kari Thunberg
Styremedlem

Nabolagsprofil

Rykeneveien 30T - Nabolaget Bie/Lauvheia - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Biestø Linje 102, 120	0 min 0 km
Arendal stasjon Linje R50	10 min 3.9 km
Kristiansand Kjevik	49 min

Skoler

Strømmen oppvekstsenter (1-7 kl.) 144 elever, 9 klasser	12 min 1 km
Hisøy skole (1-10 kl.) 462 elever, 28 klasser	6 min 2.9 km
Arendal videregående skole 880 elever, 30 klasser	8 min 3.1 km
Arendal vgs - Mølleheia	9 min

«Stille og fredelig med kort vei til Stoa ,
Åsbieskogen og sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

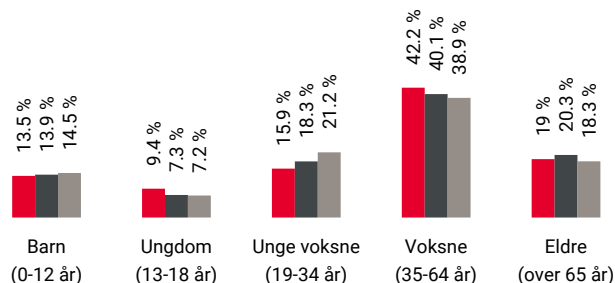
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bie/Lauvheia	843	379
Arendal	39 170	19 324
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Strømmen barnehage (0-5 år) 58 barn	11 min 0.9 km
Lille-Strømsbu barnehage (1-5 år) 14 barn	14 min 1.1 km
Alvehetta Fus barnehage (1-5 år) 51 barn	21 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Maxis	17 min
Rema 1000 Maxis	19 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



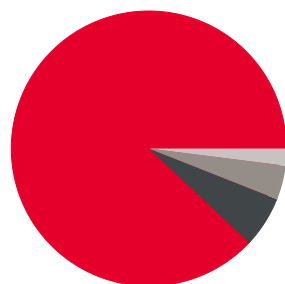
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

⚽ Bieveien balløkke/skileik	8 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
⚽ Strømmen skole	11 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km	
🚴 Medvind Trening	7 min	🚗
🚴 Arendal Sport og Fitnesssenter	8 min	🚗

Boligmasse



88% enebolig
6% rekkehus
4% blokk
2% annet

Varer/Tjenester



Maxis Senter

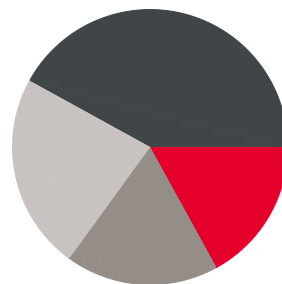
17 min 🚶



Vitusapotek Maxis

17 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



17% i barnehagealder
42% 6-12 år
18% 13-15 år
23% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



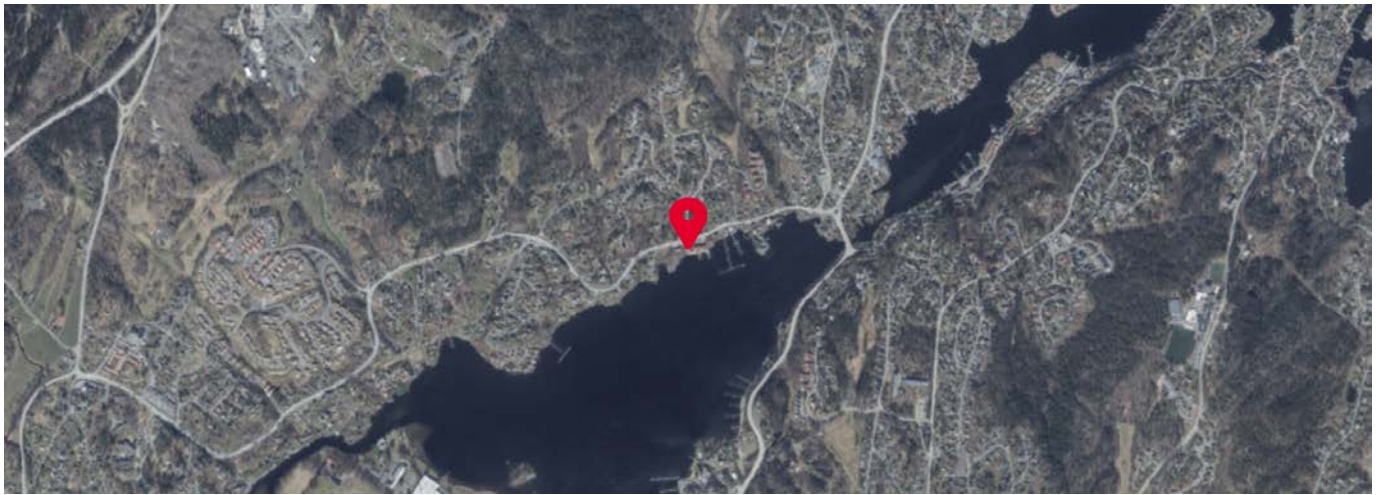
0%

44%

Bie/Lauvheia
Arendal
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Rykeneveien 30T
4825 ARENDAL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Leif Christian de Presno**Telefon:** 472 01 274
E-post: leif.christian.depresno@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre